

# 管理組合の理事・役員の後継者問題

NPO法人 近畿マンション管理者協会

増永久仁郎

# 役員任期と改選方法

## ★2013年版 マンション総合調査

(国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室)

①1年任期59.6%、2年任期35.4%、合計95%

マンション管理標準指針(2005年版)の影響

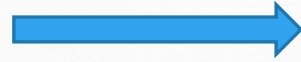
※役員の特権化、区分所有者の無関心化の防止のために任期を1  
~2年に定めている。

※任期2年で半数交代を推奨

②立候補:32.3%、推薦22.8%、輪番制72.7%(重複回答)

# 国交省の狙いは成功したか？

- 役員の特権化の防止



## 監事機能の強化

※管理費等の使い込みは管理会社に多い。

※役員のリ任や反復就任が特権化を招く。

※総会クレーマーやボスが管理組合を支配。

- 理事の成り手不足解消



## ばか者・よそ者・若者の活用

※輪番制は無関心と忌避を招くだけ。

※互選は所詮、責任の押し付け合い。

## そもそもマンション管理とは何か？

- 区分所有法や管理規約・使用細則を守れば管理組合運営は大丈夫？
- 管理会社にお任せすれば、マンションの資産価値は向上する？

**幻想を捨てる**

- 区分所有法とマンション管理適正化法は車の両輪

# 区分所有法とは？

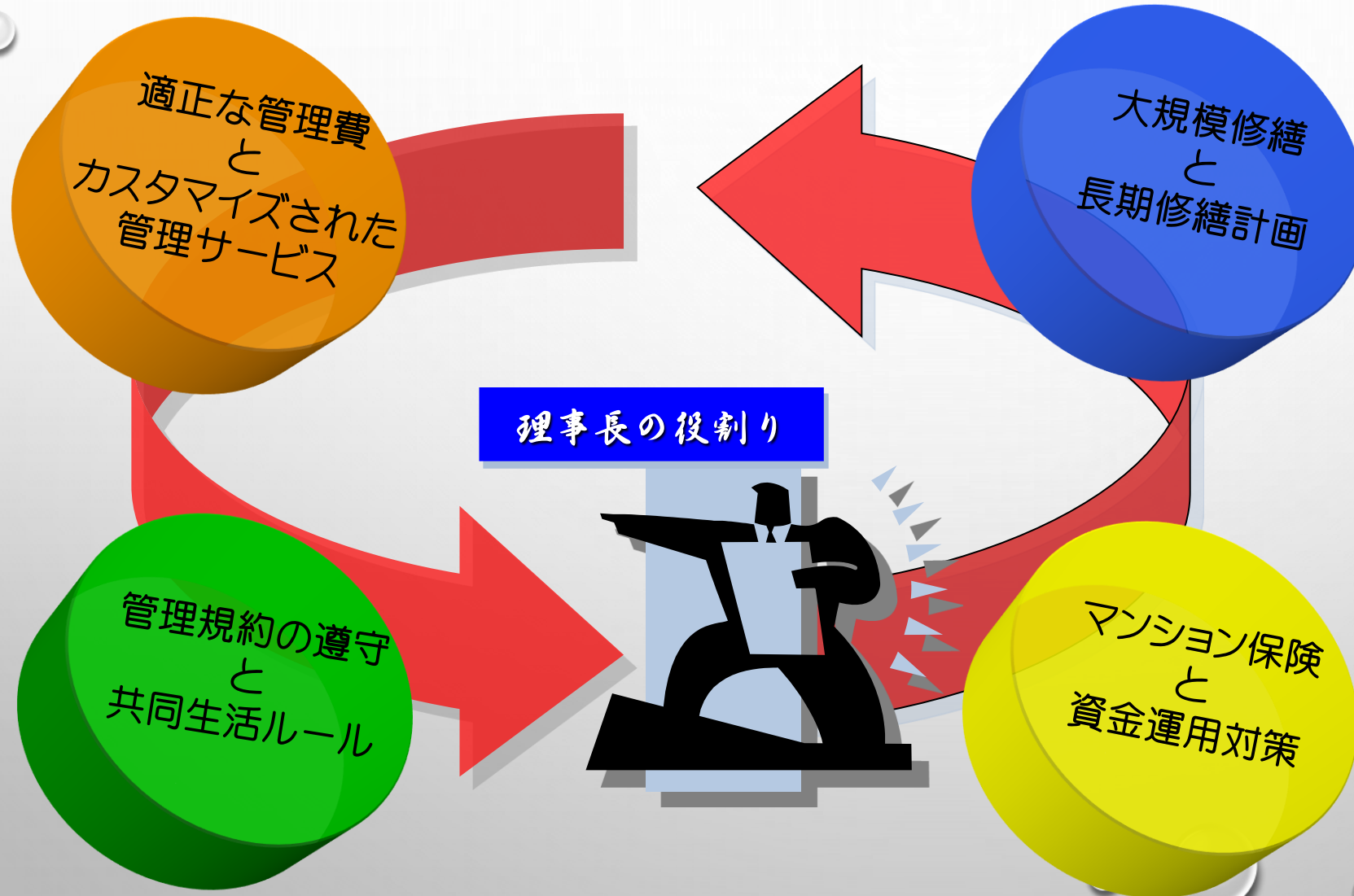
- ① 民主的な運営を行う事が基本。
- ② 共同生活のルール造りが必要。
- ③ 組合員の中から理事長を選挙。  
(管理規約を改正し外部管理者を選挙する事も可能)

★ 管理組合運営は理事長の資質に左右される。

理想的な理事長とは高邁な志と強い意志の持ち主。

理事長にはサポーター(理事会や諮問委員会)が必要。

# マンション管理適正化法とは？



# 理事長養成

- 後継者育成
- 門戸の開放
- 高邁な理念
- やる気重視
- 禁止は一つ
- 成果の発表

諮問委員会等を利用して育成する。

組合員が自由に参加できる委員会。

理念を重視し、規則等で縛らない。

ばか者、よそ者、若者を活用する。

一度決まった事を蒸し返ししない。

定期総会の事業報告で成果を発表。



# 諮問委員会(管理組合運営委員会)

## ★設立目的

- ①管理組合運営の要である理事会の運営を支援と補完。
- ②無駄な経費の削減と強固な財政基盤の確立を目指す。
- ③大規模修繕工事を管理会社に任せず、計画的に実行。

## ★委員の資格

区分所有者と同居の親族もOK。

## ★入退会

自由。自分の出来る範囲で参加。